

Umweltbericht

Bebauungsplan „Schattberger Straße“
der Stadt Genthin

Planfassung

Planverfasser:
Planvision
Home Office Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Einleitung	1
1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	2
1.4. Rechtliche Grundlagen	3
1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.6. Kartengrundlage	4
1.7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.7.1. Raumordnung und Landesplanung	5
1.7.2. Fachplanungen	5
1.7.3. Naturschutzrechtliche Planungen	5
2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes	7
2.1. Größe des Planbereiches	7
2.2. Beschreibung des Umweltzustandes	7
2.3. Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	7
2.3.1. Schutzgut Mensch	7
2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.3.3. Schutzgut Boden	8
2.3.4. Schutzgut Wasser	9
2.3.5. Schutzgut Luft und Klima	9
2.3.6. Schutzgut Landschaft	10
2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
2.3.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung	10
2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	11
2.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
2.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung	11
2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
2.5.1. Planungs- und Maßnahmenkonzept	12
2.5.2. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
3.0. Zusätzliche Angaben	14
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	14
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	14
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
Anlage	
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	
Bestandsplan	
Konfliktplan	
Ausgleichsplan	

1.0. Einleitung

1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Der Ortsteil Gladau der Stadt Genthin liegt im Landkreis Jerichower Land. Gladau besteht aus den Orten Gladau, Dretzel und Schattberge.

Nachbarkommunen sind:

im Norden	Gemeinden Parchen und Fienrode	Landkreis Jerichower Land Stadt Genthin
im Osten	Gemeinde Tucheim	Landkreis Jerichower Land Stadt Genthin
im Süden	Gemeinden Rietzel und Krüssau	Landkreis Jerichower Land
im Westen	Gemeinde Elbe- Parey, Ort Hohenseeden	Landkreis Jerichower Land

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Gladau und umfasst die Flurstücke 159/19 und 158/20.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege und Flurstücke:

nördlich	Schattberger Straße und die nördliche Bebauung der Schattberger Straße,
östlich	Flurstück 614/159 einschließlich Bebauung und die Flurstücke 615/159, 159/25, beide unbebaut,
südlich	Flurstück 582/159, unbebaut, Flurstück 10003 bebaut, Flurstück 159/10 bebaut,
westlich	Flurstück 159/17, danach mehrere Flurstücke.

1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Der Ortsteil Gladau der Stadt Genthin liegt im nördlichen Teil des Landkreises Jerichower Land. Zu Gladau gehören die Ortsteile Dretzel und Schattberge.

Der Ortsteil Gladau hat 694 Einwohner und eine Flächengröße von 39,27 km².

Der Ortsteil Gladau wird durch die L 54 als Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße B1 und der Bundesstraße B 107 in Richtung Tuheim erschlossen.

Die Kreisstadt Burg ist 20 km entfernt, die nächste größere Stadt Genthin 15 km. Die Anschlussstelle Theesen der Autobahn BAB 2 ist 14 km entfernt.

Gladau liegt am südwestlichen Rand des Fiener Bruchs, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

Der Ortsteil Gladau besitzt neben kleineren Gartenanlagen den Schlosspark in Dretzel.

Neben den beiden Gewässern Tucheimer – Parchener Bach und der Bache sind Entwässerungsgräben des Fiener Bruchs vorhanden.

Westlich des Ortes erstrecken sich ausgedehnte Kiefernwälder.

1.4. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Schattberger Straße“ der Stadt Genthin wurde auf der Grundlage

des Baugesetzbuches

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl.I.S. 2414) bekannt gemacht am 1.10.2004 in der derzeit gültigen Fassung,

der Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

der Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 14. November 2007, BGBl. I S. 2873

des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom

23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004)

der Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober

1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung,

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-

Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt) gem. RdErl. v. 16.11.2004

veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Sachsen- Anhalt v. 27.12.2004.

aufgestellt.

1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich

Das geplante Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rande des bebauten Ortes Gladau.

Westlich davon befindet sich der Sportplatz.

Der Planbereich beträgt ca. 4.950 m².

Die bebaubare Fläche beträgt ca. 750 m².

Die Grundstücke können direkt über die Schattberger Straße erschlossen werden.

Die direkte Umgebung des Plangebietes entspricht einer Wohnbebauung.

1.6. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung
 und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA)
 Gemarkung Gladau
 Flur 4

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch LvermGeo LSA
am 04.01.10
Aktenzeichen: T 46 001710

1.7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

1.7.1. Raumordnung und Landesplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Fläche ist nicht bebaut.

Die Verkehrsflächen sind als solche vorhanden.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum:	Burg
Grundzentrum	Genthin

Die Stadt Genthin ist im LEP und im REP als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt.

1.7.2. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

1.7.3. Naturschutzrechtliche Planungen

Gladau liegt am südwestlichen Rand des Fiener Bruchs, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

Gladau liegt im südöstlichen Teil der Altmark – Fläming – Senke.

Im Norden verläuft das Glogau – Baruther – Urstromtal (Fiener Bruch).

Hier befinden sich Niedermoortorf, humose Sande und Moorerde.

Im Süden schließen sich Grundmoränen an sowie Schmelzwasser- und Kiessande der Saaleeiszeit.

Der Ortsteil Gladau befindet sich überwiegend auf Sand – und Kiesuntergrund.

Die Flächen des Bereiches liegen in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet nach §§ 17 – 20 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA).

Besonders geschützte Biotop nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Folgende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete liegen in räumlicher Nähe:

Fiener Bruch
Vorranggebiete für Natur und Landschaft und
Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Das Vorhaben liegt weiterhin in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Möckern – Magdeburgerforth“.

Bewertung der Verträglichkeit:

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Aufgabe der Vorranggebiete ist u.a. die Sicherung der Arten- und Formenvielfalt einer von grundwasserbeeinflussten Wald- und Grünlandstandorten gekennzeichneten Kulturlandschaft und Bewahrung von naturnahen Ökosystemen der Nass- und Feuchtstandorte; Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Moordammkulturen.

In den Vorbehaltsgebieten ist für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Schutzgebiete findet durch den Bebauungsplan nicht statt.

Aufgrund dessen, dass die Planung lediglich die Randverdichtung der bereits bestehenden Bebauung bezweckt und keine Ausweitung in Richtung Schutzgebiete beinhaltet, sind erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Belange von Natur und Landschaft nicht zu befürchten.

Eine erhebliche Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten bzw. eine erhebliche Störung der Arten findet nicht statt.

2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes

2.1. Größe des Planbereiches

Der Planbereich besteht aus insgesamt 2 Grundstücken.

Der Planbereich beträgt ca. 4.950 m².

Die bebaubare Fläche beträgt ca. 750 m².

Sie beginnt in einem Abstand von 3.00 m von den Grundstücksgrenzen an der Schattberger Straße und wird mit 25 m Tiefe bemessen.

2.2. Beschreibung des Umweltzustandes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 159/19 und 158/20.

Das Flurstück 159/20 wird derzeit als Gartengrundstück genutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich einzelner Baum- und Strauchbestand, weiterhin Rasenbereiche und gepflasterte Wegeflächen und Zufahrten.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gartenhäuschen.

Das Flurstück 159/19 stellt sich gegenwärtig insgesamt als Grünlandfläche dar.

2.3. Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

2.3.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung kaum Auswirkungen auf das Wohnen und auf visuelle Beeinträchtigungen, wie das Landschaftsbild und Barrierewirkung von Bedeutung.

Aufgrund der Vorbelastung der angrenzenden Nutzungsart als Dorfgebiet und des Sportplatzes weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch über die Lärmimmission der Straße Gladau - Hohenseeden keine Empfindlichkeit aus.

Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen werden folgende Mindestabstände in Nachbarschaft des Sondergebietes Sport und Freizeit zu Wohnnutzungen in Abhängigkeit von der Gebietsart empfohlen:

Planfassung

Sportstätte	Reines Wohngebiet (WR)	Allgemeines Wohngebiet Kleinsiedlungsgebiet (WA/WS)	Mischgebiet Dorfgebiet (MD/MI)
Tennis			
4 Plätze	75 m	45 m	25 m
2 Plätze	60 m	35 m	20 m
Fußball 1 Spielfeld	110 m	60 m	35 m
Bolzplatz	60 m	40 m	25 m

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet weist über den begrenzten Naturbereich als Mischgebiet wenig Lebensraum für die Tierwelt auf.

Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber der begrenzten erweiterten Nutzung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind gering.

Im Plangebiet sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Naturschutzgesetzes vorhanden.

2.3.3. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen. Die natürliche Leistungsfähigkeit wird hinsichtlich ihrer Produktionsfunktion, ihrer potentiellen Lebensraumfunktion und ihrer Speicher- und Reglerfunktion beurteilt.

Der Zustand des Bodentyps und die Nutzungsform stellt sich durch den Bestand einer Gartenanlage mit einer teilweisen Versiegelung dar.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Der Kulturboden geht durch die Tiefbau- und Hochbaumaßnahmen im Bereich der Baufelder verloren. Die Vegetationsschicht wird beseitigt. Es können ungehindert Schadstoffe bis in die tieferen Bodenschichten gelangen.

Durch die bereits vorhandenen angrenzenden Überbauungen wird es nur zu einer geringen weiteren Versiegelung durch die Bebauung kommen. Die kleinen Grundstücke und die Festsetzungen zur Grundflächenzahl begrenzen eine weitere Versiegelung.

Altlastenverdachtsflächen im Planbereich sind nicht bekannt.

2.3.4. Schutzgut Wasser

Grund- und Oberflächenwasser sind die Hauptbestandteile des natürlichen Wasserkreislaufes auf der Erde.

Grundwasser ist unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde ausfüllt und sich unter dem Einfluss der Schwerkraft bewegt.

Der Begriff Oberflächenwasser umfasst alle fließenden und stehenden Gewässer und das Niederschlagswasser der Erdoberfläche.

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung entstehen in Bereichen mit vollständiger Oberflächenversiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers.

Mit der Bebauung im Plangebiet erfolgt eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Durch die geringfügige weitere Versiegelung fließt das Oberflächenwasser ab, die Grundwasserneubildung wird verringert.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu erwarten.

2.3.5. Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen und der allgemeinen Erwärmung ist eine abnehmende Luftzirkulation zu erwarten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen über das bestehende Maß hinaus durch Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bzw. der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.3.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist am Rande der bebauten Ortslage gelegen.
Eine Beeinträchtigung durch die geringe Bebauung ist nicht erkennbar.
Das optische Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.
Es besteht kein Kompensationsbedarf.

2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstiger Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.
Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet erkennbar nicht vorhanden.

2.3.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Wohngebiet mit einer begrenzten Bebauungsmöglichkeit.
Ein erweiterter Flächenverbrauch erfolgt nicht.

Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber der begrenzten Nutzungen als Wohngebiet hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind gering.
Es erfolgt keine Zerstörung von Lebensräumen (Biotope).
Eine Beeinträchtigung von Biotopvernetzungen (Trennwirkung) findet nicht statt.
Aufgrund der schon vorhandenen gemischten Bebauung ist eine Veränderung der Prägung des Landschaftsbildes durch Neubebauung nicht zu erwarten.
Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und der lufthygienischen Situation erfolgt nicht.
Eine Beeinträchtigung von Denkmälern, von kulturhistorischen bedeutsamen Landschaftselementen erfolgt nicht.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Die liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf der Grundlage der Festsetzungen zur Ersatzpflanzung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie für andere Schutzgüter, wie Pflanzen und Tiere, ein Ausgleich erzielt werden.

2.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne die Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplangebietes würde das Gebiet sich weiterhin als teilweise bebaute und versiegelte Fläche und Grünfläche am Rande von vorhandener Bebauung darstellen.

Die Entwicklung des Bereiches würde auf eine Bestandssicherung beschränkt sein.

2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.5.1. Planungs- und Maßnahmekonzept

Aus der Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben sich Anforderungen, um die nachteiligen Umweltauswirkungen auszugleichen in folgenden Teilbereichen:

Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention). Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung.
-------	---

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung durchzuführen:

- Abschieben des Kulturbodens und Trennung vom Unterboden, Lagerung des Kulturbodens,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen insbesondere auf den zukünftigen Vegetationsflächen,
- Stellplätze, Wege und Terrassen auf den Grundstücken sollten mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden,
- Wiedereinbau von Kulturboden im Bereich der zukünftigen Vegetationsflächen,
- Versickerung des Oberflächenwassers von Dachflächen und befestigten Flächen.

Mit diesen Maßnahmen soll der Kulturboden erhalten bleiben und die Ansiedlungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere verbessert werden.

Unvermeidbare Belastung

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles des Plangebietes unvermeidbar.

Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen und Chancen zur Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch weitere Grüngestaltung des Baugebietes entsprechend der getroffenen Festlegungen.
--------------------	--

Entwicklung einer grundstücksbezogenen Rahmenvegetation durch Einrichtung von Pflanzstreifen.

Festsetzungen von Flächen zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Wasser Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate,

Auf die Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser können folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt werden:

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung,
- Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung,
- Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen von Flächen,
- das unverschmutzte Oberflächenwasser ist von den Dachflächen und Wegen der Grundstücke in den Vegetationsflächen zu versickern,
- Wasserdurchlässige Befestigungen der Wege und Plätze sind anzuwenden,

Unvermeidbare Belastung

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist unvermeidbar.

2.5.2. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.

Die Fläche mit Pflanzgebot beträgt 600 m².

Die Flächengröße wird in der Anlage zum Umweltbericht in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

3.0. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der auf eine flächendeckende Biotopbeurteilung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt) gem. RdErl. v. 16.11.2004 beruft. Der Fachbeitrag wurde zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Mit Hilfe der Wertfaktoren für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen empfohlen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Gleichwohl beruhen viele Angaben auf grundsätzliche oder allgemeine Angaben.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Flächen wird durch die Verwaltung erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme festgelegt.

Eine Überprüfung erfolgt nach weiteren 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schattberger Straße“ umfasst einen Abschnitt eines bereits durch gegenüberliegende und vorherige Bebauung entlang der Schattberger Straße bebauten Ortsrandbereiches von Gladau.

Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, wie zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen und weiterhin zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belastungen durch die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser anzusehen.

Zum Ausgleich werden Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen getroffen. Der Eingriff kann mit den Festlegungen und Maßnahmen ausgeglichen werden.

Anlage

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in den Tabellen 1 und 2 in Gegenüberstellung vorhandener Biotopwert und Planwert dargestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Flächenbilanz.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 4.950 m².

Die versiegelte Fläche beträgt: 750 m².

Je 50 m² versiegelter Fläche werden 2 Bäume und 5 Sträucher gepflanzt. Der Flächenbedarf beträgt hierfür 55 m².

Tabelle 1 vorhandener Biotopwert

Biotop	Fläche (m ²)	Biotopwert	Gesamt
Flurstücke 159/19 Grünfläche/Ackerfläche ohne landwirtschaftliche Erzeugung	3.460	10	34.600
Flurstück 159/20	1.490		
davon:			
individual gärtnerisch genutzte Flächen,	465	6	2.790
Einzelbaum- Einzelstrauchbestand, heimische Art, auch Obstbäume und Nadelbäume,	500	16	8.000
insbesondere an der östlichen Grundstücksgrenze			
Scherrasen	500	7	3.500
Wegefläche	25	0	0
Gesamt			48.890

Tabelle 2 geplanter Biotopwert

--

Biotop	Fläche (m ²)	Biotopwert	Gesamt
Flurstück 159/19	3.460		
davon:			
Baufeld	750	0	0
Fläche Ausgleichsmaßnahmen (siehe Planzeichnung)	600	16	9.600
Je 50 m ² zu versiegelnde Fläche sind 2 Bäume, 5 Sträucher (ca. 55 m ²) zu pflanzen	825	16	13.200
Restfläche Grünfläche/Ackerfläche ohne landwirtschaftliche Erzeugung	1.185	10	11.850
Flurstück 159/20	1.490		
davon:			
Individuell gärtnerisch genutzte Flächen	465	6	2.790
Einzelbäume, Einzelsträucher Obstbäume, Nadelbäume	500	16	8.000
Scherrasen	500	7	3.500
Wegefläche	25	00
Gesamt:			48.940

Ausgleichsbilanzierung

vorhandener Biotopwert	48.890
entstehender Biotopwert (nach der Baumaßnahme)	48.940
Differenz	+ 50

Der Eingriff kann mit den Festlegungen und Maßnahmen ausgeglichen werden.